

# Einzigartiges Grundstück in Pötzleinsdorf - Ihr zukünftiges Traumhaus!



**Objektnummer: 5999**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Wohnfläche:</b>	255,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	255,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.350.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Nina Jordanov**

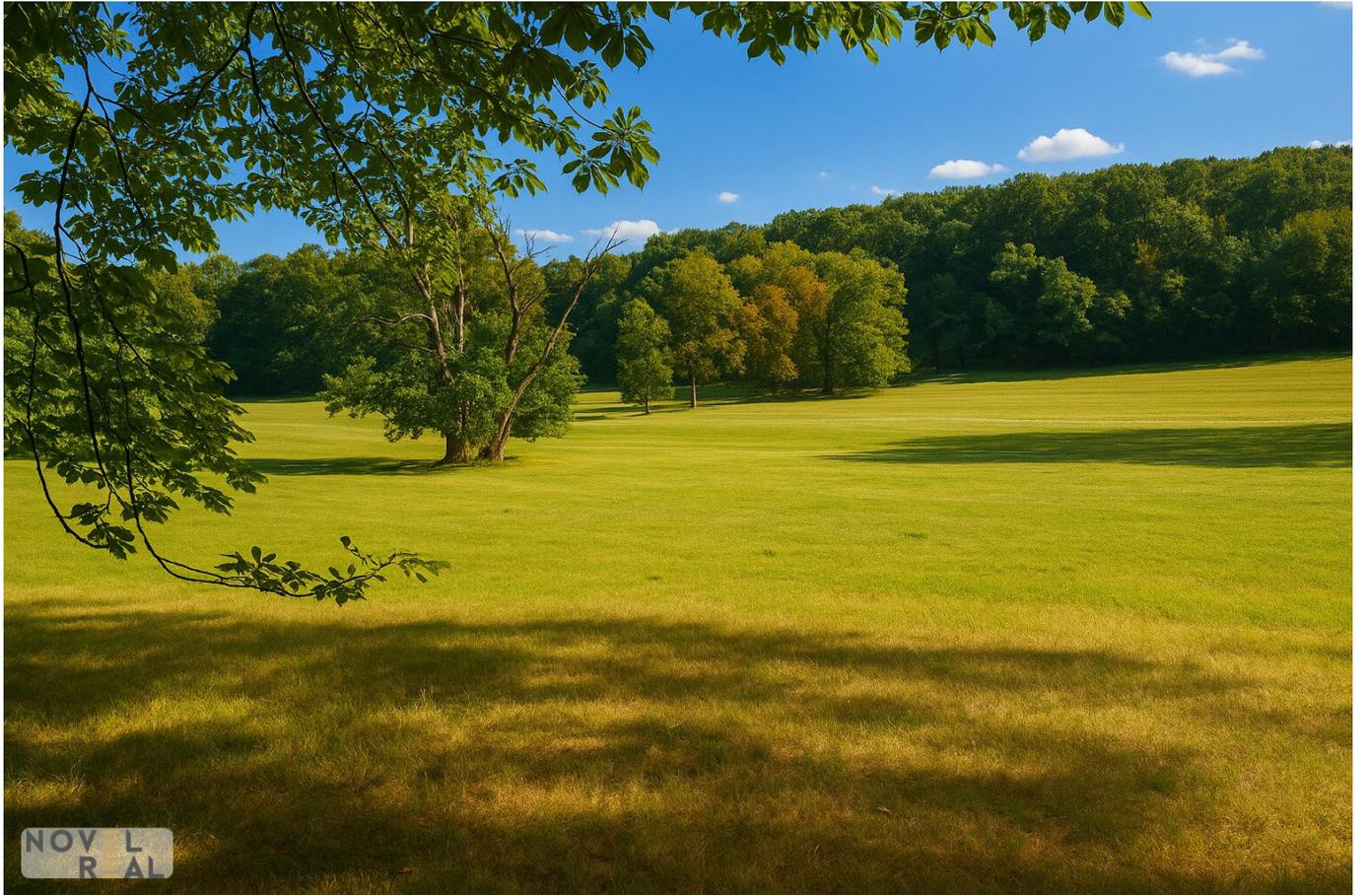
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Ein Traum von höchster Exklusivität erwartet Sie: **Dieses außergewöhnliche Baugrundstück mit 665 m<sup>2</sup> und genehmigtem Bauplan bietet die seltene Gelegenheit, Ihre persönliche Vision von Luxus und Wohnkomfort zu verwirklichen.**

Pötzleinsdorf zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens, und unbebaute Grundstücke sind hier eine wahre Rarität. Dank des bereits bewilligten Bauplans können Sie sofort mit der Realisierung Ihres individuellen Wohnprojekts beginnen – ein Privileg, das nur wenige genießen dürfen.

Inmitten einer grünen, ruhigen Umgebung erleben Sie höchsten Wohnkomfort. Die leichte Hanglage eröffnet einen atemberaubenden Grünblick, kombiniert mit frischer Luft und einem unvergleichlichen Ambiente.

**Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihr Traumhaus an einem der exklusivsten Standorte zu erschaffen.**

Der Bauplan beinhaltet ein architektonisches Meisterwerk – ein Haus **mit Wohnfläche auf zwei Ebenen**, perfekt in die Hanglage integriert und mit spektakulärer Aussicht. Die durchdachte Bauweise nutzt die natürliche Umgebung optimal, um eine energieeffiziente und nachhaltige Wohnlösung zu schaffen. **Ein Highlight sind drei großzügige Terrassen, ein Garten mit Pool und ein Wellnessbereich – ein Rückzugsort wie Urlaub im eigenen Zuhause!**

**Ein eigener Pool im Garten** könnte Ihren Traum von Luxus und Entspannung perfekt ergänzen. Ob erfrischende Schwimmrunden an heißen Sommertagen oder gemütliche Abende am Wasser – dieses private Refugium schafft eine unvergleichliche Atmosphäre und wertet das gesamte Baukonzept auf.

Dank der Erddeckung profitiert das Haus von hervorragender Wärmedämmung – im Winter behaglich warm, im Sommer angenehm kühl. Große Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und bieten einen spektakulären Grünblick.

Die offene Raumgestaltung und hochwertigen Materialien schaffen eine moderne und stilvolle Atmosphäre, die höchsten Wohnkomfort garantiert. **Dieses Anwesen vereint Luxus, Nachhaltigkeit und eine erstklassige Lage zu einem perfekten Wohntraum.**

**Geplante Raumaufteilung OG – 81 m<sup>2</sup>:**

Diese stilvolle Ebene überzeugt durch eine **klare Raumaufteilung** und **helle, freundliche Räume**. Der Eingangsbereich führt direkt in die moderne **Wohnküche, die ausreichend Platz** für Kochen und Essen bietet. Durch ihre **offene Gestaltung** und **großen Fensterflächen** entsteht ein angenehmes Wohngefühl, das zum Bleiben einlädt. Als Erweiterung des Wohn- und Essbereichs gibt es zusätzlich eine **offene Galerie mit Ausrichtung zum Wohnsalon**, die sich ideal als **Bibliothek oder Homestudy** nutzen lässt. **Mit direktem Zugang** zu einer **weitläufigen Terrasse** entfaltet sich ein außergewöhnlich **großzügiges und einladendes Ambiente** – ein perfekter Ort zum **Entspannen und Genießen**.

Ein zentral gelegener **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Mastersuite mit Balkon bietet einen herrlichen **grünen Ausblick** und ein **En-Suite-Badezimmer** sorgt für höchsten Komfort.

#### **Fakten OG:**

- Eingang – Haupteingang zum Wohnbereich
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche sowie einer Galerie, die vielseitig genutzt werden kann
- Abstellraum
- Eine separate Toilette
- Mastersuite mit Balkon, En-Suite-Bad und herrlichem Ausblick
- 1 Balkon
- 1 Terrasse mit 30 m<sup>2</sup>

#### **Geplante Raumaufteilung EG – 158 m<sup>2</sup>:**

Das außergewöhnliche **Erdgeschoss** erfüllt höchste Wohnansprüche. Auf einem **großzügigen Grundriss** entfaltet sich ein Wohnkonzept mit **klaren Linien, hochwertiger**

**Ausstattung** und einer harmonischen Raumaufteilung.

Der **repräsentative Wohnbereich** bildet das Herzstück des Hauses – **lichtdurchflutet, offen gestaltet** und mit direktem Zugang zu den angrenzenden Räumen. Ein weiteres **geräumiges Zimmer** bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als **Schlaf- oder Kinderzimmer**. Das **Büro** schafft einen **stilvollen Rückzugsort** für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice. Auf dieser Ebene befindet sich ein **exklusives Apartment** mit **eigener Kochnische** sowie einem **separaten Badezimmer und WC**– ideal für Gäste, Familie oder zur persönlichen Nutzung.

Die stilvolle Gestaltung kombiniert mit **hochwertiger Ausstattung** schafft ein **elegantes Flair**. Eine **großzügige Terrasse** vervollständigt diesen Bereich und lädt zum **Sonnenbaden, Frühstücken unter freiem Himmel** oder **geselligen Beisammensein** ein.

Der **Wellness- und Fitnessbereich** mit **Dampfbad** überzeugt mit **höchster Annehmlichkeit**. Besonders entspannend ist das Dampfbad, das Körper und Geist revitalisiert. Ergänzend sorgt ein **separater Duschbereich** für zusätzliche Privatsphäre. Eine vollendete **Wohlfühloase**, die **Entspannung und Fitness** vereint.

Dieser Bereich wird von einer **weiteren großzügigen Terrasse** gekrönt, die zum **Verweilen** einlädt. Hier kann man nach einer intensiven Trainingseinheit oder einer **Dampfbad-Sitzung** frische Luft tanken. Die weitläufige Fläche bietet Platz für **gemütliche Sitzgelegenheiten, Sonnenliegen** oder sogar eine **Outdoor-Yoga-Ecke**. Der **Technikraum** unterstreicht die Funktionalität des Hauses.

Ein **durchdachter Flurbereich mit WC** verbindet alle Räume elegant miteinander. **Große Fensterflächen** durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen einen **warmen, einladenden Lebens(t)raum**.

#### **Fakten EG:**

- Großzügiges Apartment mit eigener Kochnische, Bad und WC
- geräumiges helles Wohnzimmer
- weiteres Zimmer, nutzbar als Schlaf oder Kinderzimmer
- Wellnessbereich mit Dampfbad und Dusche
- Gäste Toilette

- Flurbereich der die Räume elegant miteinander verbindet
- denkbares Büro
- Abstellraum
- Technikraum
- 2 Terrassen

#### **Geplante Raumaufteilung UG – 16 m<sup>2</sup>:**

Dieser hochwertig ausgeführte Kellerbereich vereint jegliche Funktionalität und bietet weit mehr als nur Stauraum. Über eine solide Kellertreppe gelangen Sie in einen großzügigen Hauswirtschaftsraum ideal für Technik, Lagerung oder als multifunktionaler Arbeitsbereich.

#### **Fakten UG:**

- Keller / Hauswirtschaftsraum

#### **Fakten Außenbereich:**

Der Außenbereich des Anwesens bietet ein **unvergleichliches Ambiente**, das **Erholung und Unterhaltung** vereint. Ein **großzügiger Pool** lädt an warmen Tagen zum **Entspannen** ein, während die weitläufige **Gartenlandschaft** eine **Oase der Ruhe** schafft. Kinder finden hier jede Menge Platz zum Spielen. Die idyllische **Kulisse** bietet zudem den idealen Rahmen für **gesellige Abende und stilvolle Gartenpartys**.

Der **herrliche Ausblick und die absolute Ruhelage** runden das Gesamterlebnis ab und macht diesen Außenbereich zu einem außergewöhnlichen **Rückzugsort inmitten der Natur**.

- **Traumhafter Ausblick**
- **Eigener Pool**
- **Gartenbereich**
- **kein Durchzugsverkehr**

### **Lage und Infrastruktur:**

Das Objekt liegt in einer **charmanten Gegend Wiens**, die für ihre **grüne Umgebung** und exklusive Wohnhäuser bekannt ist. Die üppige Natur mit alten Bäumen und gepflegten Gärten verleiht der Umgebung eine **ruhige und himmlische Atmosphäre**.

Für Freizeitgestaltung bietet sich eine Vielzahl an Möglichkeiten. Besonders bekannt ist die Gegend für ihre idyllische Atmosphäre, die sich perfekt mit einem Besuch im **Pötzleinsdorfer Schlosspark** kombinieren lässt. Spaziergänge durch die grünen Parks, Radtouren entlang malerischer Wege oder entspannte Stunden in einem der **nahegelegenen Heurigen**, wo man regionale Spezialitäten genießen kann. Die Nähe zum Wienerwald macht die Gegend besonders attraktiv für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Besonders hervorzuheben ist der zauberhafte **Pötzleinsdorfer Kinderspielpark im Schlosspark** – ein wahrer Traum für Familien. Zudem verbindet die **exzellente Infrastruktur** auf einzigartige Weise die ruhige, grüne Umgebung mit dem urbanen Lebensstil.

**Die Villengegend** zeichnet sich durch elegante Architektur und großzügige Grundstücke aus. Historische Anwesen und moderne Luxusvillen prägen das Bild und verleihen dem Viertel eine exklusive Note. Trotz der urbanen Nähe bleibt die Umgebung ein Rückzugsort für all jene, die Ruhe und Natur schätzen.

**Diese hinreißende Lage verbindet Natur, Kulinarik und perfekte Infrastruktur auf einzigartige Weise.**

**Öffentliche Verkehrslinien**, die in **Pötzleinsdorf** verkehren:

- **Bahn: S45**

- **Straßenbahn:** Linie 41, 40
- **Bus:** 10A, 35A, 40A, 41A, N41
- **Die Linie 41 ist nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt**

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap